

空き家に付随する面積の小さな農地の売買に関する Q&A

(別段の下段面積の制限緩和に関して)

市民の皆様からのお問い合わせを受け、主な質問とその回答をまとめております。ご参照ください。

～本制度の主旨～

空き家とその横にある面積の小さな農地について、島外からの移住者向けに、売買が容易に出来るよう、農地法の規制（「農地の取得者は、取得後の営農面積が 5,000 m² 以上であること」との規制）を緩和しました。但し、この制度の適用を受けるには、農業委員会の許可が必要です。

～ポイント～

- ・当該農地は、空き家の横にあること。
- ・空き家と 1 セットでの売買であること。
- ・取得希望者は、島外からの移住者であること。
- ・当該農地は、本格的な営農ではなく、家庭菜園レベルでの管理が可能であること。
- ・規制緩和は 1 筆ごとであり、農業委員会の許可が必要であること。
- ・取得後の農地は、農地のままで使用し続けること（転用不可）。
- ・本格的な営農・就農を希望し、洲本市に移住される方向けの制度ではないこと。

No.	質 問	回 答
1	<p>【在来農家側】</p> <p>現在、農地を 3,000 m²、営農している。</p> <p>最近、「空き家バンクに登録の農地付き空き家」で気に入った物件があったので取得したい。物件の農地の面積は 140 m²。</p> <p>購入可能か。</p>	<p>現状では、購入は出来ません。</p> <p>本制度は、島外からの移住者向けに空き家を取得しやすくするためのものです。</p> <p>在来の農家の方は、従来までの取得後の営農面積が 5,000 m²以上の規制が適用されますので、ご了承ください。</p>
2	<p>【売主（農地所有者）側】</p> <p>「空き家の横にある農地」となっているが、隣接していないといけないのか。</p>	<p>必ずしも空き家の横に隣接している必要は有りません。</p> <p>当該空き家のすぐそばにあり、空き家の取得者による管理が最もふさわしいと思われる農地でしたら、対象です。</p>

3	<p>【売主（農地所有者）側】 面積の小さな農地だけを所有しており、空き家は所有していない。この場合は、制度の適用を受けることは出来ないのか。</p>	<p>出来ません。 あくまで空き家と1セットで売買する面積の小さな農地に限っての規制緩和です。移住者に対し、門戸を広げるための制度であることをご理解ください。</p>
4	<p>【売主（農地所有者）側】 空き家とその横にある農地を相続したので、この制度の適用を受けたい。</p>	<p>制度の適用申請は、実際に取得する人が現れてからでお願いします。 これは、当該規制緩和は一時的な許可であるため、長期間の緩和状態を避けるためです。</p>
5	<p>【売主（農地所有者）側】 「面積の小さな農地」となっているが、面積の大きさの制限はあるのか。</p>	<p>面積の大きさの制限は有りませんが、簡単な農具（テラー1台、鍬・鎌が1組ある程度）で管理できる程度の面積の農地を想定しています。 家庭菜園レベルの大きさの農地です。</p>
6	<p>【売主（農地所有者）側】 制度の適用を受けるにあたって、農地の筆数の制限はあるのか。</p>	<p>筆数の制限は有りませんが、農地の面積は5で言う家庭菜園レベル程度でお願いします。</p>
7	<p>【売主（農地所有者）側】 空き家バンクに登録しておかないと、規制緩和を受けることが出来ないのか。</p>	<p>購入を希望される島外からの移住者にとって、物件の情報を収集できる大切な場として「空き家バンク制度」を洲本市でも活用しております。 是非、登録をお願いします。</p>
8	<p>【購入希望者（移住者）側】 空き家とその横にある小さな農地を1セットで取得するつもりだが、農地の購入後、すぐに駐車場にしたい。</p>	<p>本制度は、あくまで、農地を農地のまま使用する場合に限っての取得要件の緩和です。 農地以外に使用したい場合は、「転用許可」を得ることが必要になってきます。 但し、農地のある場所によっては転用許可が下りない場合もありますので、事前にご確認ください。</p>
9	<p>【購入希望者（移住者）側】 数年前に引っ越してきたが、駐車</p>	<p>8と同じく、本制度の活用ではなく、転用許可を得ていただくことが必要です。</p>

	場が手狭なので、横にある面積の小さな農地を地元の農家から分けてもらいたい。 この制度を活用できるか。	農地のある場所によっては転用許可が下りない場合もありますので、事前にご確認ください。
1 0	【購入希望者（移住者）側】 取得したい空き家には、複数筆で延べ 3,000 m ² の農地が付いている。制度の適用を受けたい。	3,000 m ² (30 a) の面積の農地の場合、本格的な就農と判断します。 本制度の適用は不適切であるため、通常の農地の取得案件と解釈します。 まずは、当該農地のある地域で就農が可能か、ご自身の状況をご判断してください。
1 1	【購入希望者（移住者）側】 今、農機具を持ってないが、制度の適用を受けることは出来るか。	農地の取得後、速やかに農機具を取得して、営農していただければ構いません。
1 2	【購入希望者（移住者）側】 どんな物件があるのか教えてほしい。	市の空き家バンクの紹介 HP をご参照ください（ 洲本市 空き家バンク で検索）。 但し、常時、該当物件がある訳ではありません。
1 3	【購入希望者（移住者）側】 将来、洲本市に移住して農業をするつもりだが、とりあえず、空き家とその横にある面積の小さな農地を取得したい。 制度の適用は可能か。	不可です。 本制度は、本格的な農業を目指す人向けの制度ではありません。 新規就農を目指す方は、農政課へご相談ください。
1 4	【購入希望者（移住者）側】 空き家を別荘で使用するつもりだが、本制度の適用は可能か。	不可です。 あくまで、洲本市に移住し、永住される方向けの制度です。
1 5	【購入希望者（移住者）側】 取得したい空き家があるが、農地が付いている。耕作するつもりは一切なく、近所の農家に貸したい。	不可です。 あくまで、空き家と農地を一体で管理していただける方向けの制度であることをご理解ください。

	制度の適用は可能か。	
16	<p>【購入希望者（移住者）側】 制度の適用を受けるうえで、ほかに注意することは無いか。</p>	<p>本制度は移住者向けのものです。移住に際しては、地元の町内会など地域集落との付き合いが大切です。</p> <p>近所付き合いや集落の行事などへの参加は重要ですので、その点を十分にご理解ください。</p>